

# CIUDAD DE CHULA VISTA

## Propuesta E

(Esta propuesta aparecerá en la boleta electoral de la siguiente forma.)

### PROP E

¿Debe adoptarse la ordenanza que enmienda al Plan General de Chula Vista para requerir la aprobación de los electores para cambios al Plan General que aumenten las alturas de edificación permitidas por encima de los 84 pies en la mayoría de las áreas de la Ciudad, y fija un límite de altura de 45 pies en un área designada sobre la Tercera Avenida?

Esta propuesta requiere la aprobación de una mayoría simple (más del 50%) de los electores de la propuesta.

El texto completo de esta propuesta aparece después de los argumentos y refutaciones.

### ANÁLISIS IMPARCIAL DEL ABOGADO DE LA CIUDAD

La Propuesta E es una iniciativa de ley que se presenta por iniciativa de los ciudadanos y propone enmendar el Elemento del Uso de Terreno del Plan General de Chula Vista, según se adoptó el 13 de diciembre de 2005, agregando dos disposiciones. La primera disposición requeriría la aprobación de los electores para cualquier cambio propuesto al Plan General que aumentaría las alturas de edificación permitidas por encima de los 84 pies en la mayoría de las áreas de la Ciudad. La segunda disposición fijaría un límite de altura de edificación de 45 pies en la Tercera Avenida entre las Calles E y G.

Actualmente, bajo el Plan General, las construcciones de torres de apartamentos en la Ciudad de Chula Vista se definen como ocho o más pisos, y están limitadas a áreas específicas, a saber Áreas de Enfoque en el Tránsito y el Centro Urbano del Este Otay Ranch. Asimismo, todo proyecto específico debe ser aprobado a través del proceso de revisión de urbanización de la Ciudad, que generalmente incluye revisiones de planificación, diseño y medioambientales en audiencias públicas.

Si se aprueba la Propuesta E, los proponentes de los proyectos de urbanización o reurbanización, que propongan exceder los 84 pies de altura en la mayoría de las áreas de la Ciudad, no sólo deben cumplir con los procesos existentes de revisión de urbanización de la Ciudad, sino también obtener autorización de los electores de la Ciudad. Se requeriría una elección para cada proyecto individual. La Propuesta E específicamente no requiere la aprobación de los electores para ningún proyecto que exceda los 84 pies en el Área de Planificación de Frente Costero de la Ciudad, según lo define el Plan General, o en ninguna área de la Interestatal 5.

La Propuesta E no designa quien correrá con el costo de la elección ordenada. Esta propuesta podría tener un efecto financiero sobre la Ciudad de Chula Vista si la Ciudad tuviera que pagar el costo de una elección. La Propuesta E también incrementa la incertidumbre de los proponentes de proyectos futuros. Se le requeriría a un proponente de proyecto afectado por esta propuesta que cumpla con todos los procesos de revisión de planificación, diseño y medioambientales, pero no podría obtener la aprobación final hasta que los electores aprueben el proyecto.

La Propuesta E también limitaría la altura de los edificios en la Vecindad de la Tercera Avenida, definida como Tercera Avenida entre las calles E y G, hasta 45 pies. La altura de la edificación se mediría desde el nivel del suelo de contacto promedio de la edificación hasta el máximo punto de altura de la edificación, incluyendo accesorios del techo.

La Propuesta E tiene la finalidad de causar un efecto retroactivo aplicable a cada proyecto, que no haya comenzado una construcción física sustancial o no haya construido mejoras sustanciales e incurrido en responsabilidades sustanciales confiándose de buena fe en un permiso de la Ciudad válido para completar la construcción emitido el 13 de julio de 2007 a más tardar.

Si se aprueba, se le requerirá al Concejo de la Ciudad que realice cambios a la ordenanza de zonificación de la Ciudad para asegurar la compatibilidad con esta iniciativa de ley. Si se aprueba la Propuesta E por una simple mayoría (más de 50%) de los electores de la propuesta, sus disposiciones podrían ser cambiadas o derogadas únicamente mediante un voto posterior del pueblo de Chula Vista.

## ARGUMENTO A FAVOR DE LA PROPUESTA E

Creemos que el pueblo de Chula Vista debería tener una voz en la futura urbanización de nuestra ciudad. Nuestras preocupaciones, incluyendo el tránsito y el aspecto físico, deberían resolverse cuando alguien desee cambiar el Plan General existente para permitir alturas de edificación superiores a los ochenta y cuatro pies en áreas adicionales.

El pueblo de Chula Vista desea preservar la naturaleza histórica de nuestra ciudad, y al mismo tiempo seguir progresando hacia un futuro de prosperidad económica con urbanización que mejore nuestra calidad de vida, en lugar de perjudicarla.

Nosotros y nuestro Plan General existente, reconocemos que las edificaciones de torres de apartamentos tienen un lugar en Chula Vista. Deberían estar ubicadas donde se han establecido sistemas de transporte para prestarles servicio y donde los vecindarios existentes no sean perturbados, desplazados ni sobrecargados con tránsito. El plan existente dispone de áreas de tránsito y del Centro Urbano del Este para dicha urbanización. Se permitiría la urbanización de torres de apartamentos en la propiedad al oeste de la I-5, incluyendo el frente costero. Bajo la Propuesta E, estas áreas no se verían afectadas.

Sin embargo, todo urbanizador que proponga una edificación superior a los ochenta y cuatro pies fuera de estas áreas tendría que solicitar la aprobación de los electores de Chula Vista.

Existe un cambio al plan existente para la Vecindad de la Tercera Avenida. En la Tercera Avenida, entre las Calles E y G, se crearía un límite de cuarenta y cinco pies de altura. Esto reduce el límite de altura máxima en siete de las setenta y nueve parcelas que existen allí, debido a que otras parcelas ya están limitadas por la Ciudad a cuarenta y cinco pies.

Votar SÍ a la Prop E significa que:

- Enviamos un mensaje claro de que deseamos que se escuche nuestra voz.
- Protegemos la naturaleza histórica de la Vecindad de la Tercera Avenida y aun así aseguramos la capacidad de que los negocios prosperen en nuestra comunidad.
- Protegemos nuestro Plan General de cambios por parte de urbanizadores influyentes sin la aprobación de los electores.

DAVID J. (JIM) PETERSON

Ex Director de Planificación para la Ciudad de Chula Vista

EARL E. JENTZ

Propietario de Negocio en la Tercera Avenida

THERESA B. ACERRO

Presidenta

Asociación Cívica del Sudoeste de Chula Vista

MICHAEL MACE

Propietario y Propietario de Negocio del Centro  
de la Tercera Avenida

FRANK M. ROSEMAN

Fundador

Museo Heritage de Chula Vista

# REFUTACIÓN AL ARGUMENTO A FAVOR DE LA PROPUESTA E

## Diciendo la Verdad

La Prop E es mala para Chula Vista. No considera las audiencias públicas ni las decisiones sensatas de planificación razonables. En su lugar, trae malas consecuencias de planificación permanentemente que pueden ser corregidas únicamente mediante elecciones costosas a nivel ciudad.

La Verdad es que ... La Prop E anula las decisiones tomadas a través de las audiencias públicas y de los talleres que produjeron el Plan General de Chula Vista y el Plan Específico del Centro Urbano. Fue escrito a puertas cerradas por un propietario de apartamentos rico que gastó cientos de miles de dólares para tratar de cambiar por su cuenta la planificación futura de la ciudad, sin audiencias públicas ni revisión medioambiental.

La Verdad es que ... La Prop E amenaza la renovación de áreas antiguas, expulsa los negocios y reduce los valores de la propiedad. Es por eso que **la Asociación de la Vecindad de la Tercera Avenida y la Cámara de Comercio se oponen a la Prop E.**

La Verdad es que ... La Prop E permite que los urbanizadores eviten las audiencias públicas y las protecciones medioambientales.

La Verdad es que ... La Prop E amenaza a los hospitales locales, obstruyendo su capacidad de modernizarse, ampliar servicios y satisfacer las necesidades de la comunidad. Es por eso que los líderes de **Scripps Mercy y Sharp Chula Vista se oponen a la Prop E.**

La Verdad es que ... La Prop E amenaza los servicios de policía y protección contra incendio reduciendo las rentas de la ciudad, empeorando más los problemas financieros de la ciudad. Es por eso que **la Asociación de Oficiales de Policía y los Bomberos de Chula Vista se oponen a la Prop E.**

**¡Únase a nosotros votando NO a la Propuesta E!**

CHERYL COX  
Alcaldesa  
Ciudad de Chula Vista

JERRY R. RINDONE  
Alcalde Adjunto  
Ciudad de Chula Vista

FRED ROWBOTHAM  
Presidente  
Asociación de Oficiales de Policía de Chula Vista

STEVE MILLER  
Presidente  
Bomberos de Chula Vista

CHRIS BOYD  
Directivo Ejecutivo en Jefe, Centro Médico Sharp Chula Vista

# ARGUMENTO EN CONTRA DE LA PROPUESTA E

La Propuesta E es un **paso hacia atrás** para Chula Vista.

La Prop E **deshace** años de participación ciudadana en el Plan General de la Ciudad, **amenaza** la reurbanización exitosa en las áreas antiguas del pueblo e **impacta** la construcción tan necesaria en las nuevas áreas. La misma **afecta negativamente** a la economía local, empleos y servicios de la ciudad.

**La Prop E fue financiada por un inversionista en bienes raíces, sin el beneficio de las audiencias públicas, estudios medioambientales o análisis financiero.** Sus errores pueden ser solucionados únicamente con elecciones costosas.

La Prop E **impide la reconstrucción de hospitales locales**.... La Prop E **limita los planes para atraer una universidad de cuatro años**.... La Prop E **restringe la construcción de viviendas para ciudadanos mayores**.

**La Prop E alienta a los urbanizadores para que pasen por alto las audiencias públicas y las revisiones medioambientales para poder así "comprar" las aprobaciones de los proyectos con campañas políticas persuasivas.**

La Prop E **empeora** la condición financiera de la ciudad. La misma **limita la inversión** en áreas no urbanizadas, desanima a que nuevos negocios se ubiquen aquí y **reduce** los valores de la propiedad. **Mantener la reurbanización fuera trae pobreza.**

Chula Vista **necesita** renovación del centro, **no obstáculos** que nos impidan disfrutar de nuevos negocios, restaurantes, y tiendas.

Dos edificios existentes en el centro de Chula Vista que han proporcionado vida independiente y asistida para personas mayores por muchos años no podrían haber sido construidos bajo las reglas de la Prop E. En su lugar, habrían **requerido de costosas elecciones** que le habrían costado a los contribuyentes \$50,000 o más (y \$500,000 o más para elecciones especiales) -- ¡para siquiera agregar cambios menores en la boleta electoral! Este dinero podría gastarse de otro modo para la policía, los bomberos y para mantener nuestras calles, parques y bibliotecas.

No vote para darle el control de nuestro futuro a la propaganda política en lugar de a la buena planificación.

**No es momento para restringir el futuro de nuestra Ciudad.** Por favor únase a la Cámara de Comercio de Chula Vista, a la Asociación de la Vecindad de la Tercera Avenida y a Habitantes de Chula Vista por la Planificación Responsable votando NO a la Propuesta E.

CHERYL COX  
Alcaldesa  
Ciudad de Chula Vista

JERRY R. RINDONE  
Alcalde Adjunto  
Ciudad de Chula Vista

FRED ROWBOTHAM  
Presidente

STEVE MILLER  
Presidente

Asociación de Oficiales de Policía de Chula Vista Bomberos de Chula Vista

ROBERT TODD HOFF  
VP Ejecutivo de Operaciones en Jefe  
Hospital Scripps Mercy de Chula Vista

# REFUTACIÓN AL ARGUMENTO EN CONTRA DE LA PROPUESTA E

**La Propuesta E**, la Iniciativa de Protección del Plan General, **le da a USTED voz en el Ayuntamiento.**

La Prop. E es un **paso hacia adelante** para Chula Vista. La misma **le da a los ciudadanos voz** en las urbanizaciones importantes que requieren cambios al Plan General, **protege la Histórica Tercera Avenida**, y **reduce la influencia indebida de los urbanizadores** en el Ayuntamiento.

La Prop. E protege a nuestros vecindarios otorgándole a los residentes un voto sobre los cambios en la urbanización de torres de apartamentos en el Plan General, en las urbanizaciones que impactarían significativamente nuestra calidad de vida.

Los funcionarios de la Ciudad, los intereses especiales y los urbanizadores desean mantener el estatus quo y dejar que los residentes se ocupen del aumento del tránsito, los baches y los cortes en los servicios de la ciudad.

No se deje engañar por falsas declaraciones y tácticas amedrentadoras. La iniciativa sobre la altura de la edificación revisada y analizada por la Ciudad en 2007 concluyó que "no parecería que redujera significativamente la capacidad general de desarrollo y por lo tanto no impediría que la Ciudad llegue a alcanzar los objetivos de su Plan General de creación de empleos y de uso equilibrado del terreno."

Asimismo, las alegaciones de que la Prop. E limita los planes para atraer a una universidad de cuatro años son falsas. El sitio de la Universidad todavía no tiene límites de altura bajo los planes actuales y no se verá afectado por la Prop. E.

Creemos en el Plan General, en la Ciudad de Chula Vista y en sus ciudadanos. Por favor únase a la Asociación Cívica del Sudoeste de Chula Vista y Crossroads II en apoyo a la Prop. E.

La Prop. E da a los residentes de Chula Vista una voz real, protege la Histórica Tercera Avenida y reduce la influencia indebida de los urbanizadores en el Ayuntamiento.

**Por favor vote sí a la Prop. E.**

NORBERTO P. SALAZAR

Miembro de la Junta, Asociación Cívica del Sudoeste de Chula Vista  
Maestro

GEORGE GILLOW  
Ex Miembro del Concejo de Chula Vista  
y Alcalde Interino (1978-82)

GUSTAVO CORONA  
Centro de la Tercera Avenida  
Propietario de Negocio

SUSAN WATRY  
Miembro de la Junta, Crossroads II

DAVID J. PETERSON  
Ex Director de Planificación  
Ciudad de Chula Vista

# ORDENANZA PROPUESTA

## PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL

### A TRAVÉS DE LA APROBACIÓN DE DETERMINADOS CAMBIOS Y DESIGNACIÓN DE LÍMITES DE ALTURA

#### **Sección 1. Propósito y Conclusiones – Protección contra la urbanización demasiado intensiva y los edificios más altos**

Esta ordenanza tiene la finalidad de proteger a los residentes de Chula Vista del carácter del tránsito, visual, comunitario y de los impactos de la infraestructura debidos a la urbanización demasiado intensiva y a edificios más altos.

La intención es proteger el Plan General, según se aprobó el 13 de diciembre de 2005, requiriendo la aprobación de los electores para aumentar las alturas de edificación permitidas por encima de los 84 pies en la mayoría de las áreas de la ciudad y para establecer un límite de altura de edificación de 45 pies en la Tercera Avenida entre las Calles E y G. A continuación se ofrece una declaración de las razones para la medida propuesta como se contempla en la petición:

El pueblo de Chula Vista debería tener voz para proteger al Plan General de los cambios que aumentarán la congestión del tránsito, sobrecargarán las instalaciones existentes incluyendo estacionamiento y causarán impactos visuales debido a las urbanizaciones de torres de apartamentos en las ubicaciones inapropiadas. El pueblo de Chula Vista también se preocupa por la protección del carácter del área de la Vecindad de la Tercera Avenida, donde la urbanización excesiva también produciría impactos visuales, de tránsito y de estacionamiento.

El Plan General reconoce que las edificaciones de torres de apartamentos tienen un lugar en Chula Vista. Deberían estar ubicadas donde se han establecido sistemas de transporte para prestarles servicio y donde los vecindarios existentes no sean perturbados, desplazados ni sobrecargados. Bajo esta iniciativa, el Área de Planificación del Frente Costero, propiedad al oeste de la Interestatal 5 y otras áreas que el Plan General designe como apropiadas para la urbanización de torres de apartamentos no se verían afectadas. Bajo esta iniciativa, los electores tendrían una voz para proteger al Plan General de los cambios que afectarían negativamente la calidad de vida de los residentes.

#### **Sección 2. Enmienda al Plan General**

El Elemento del Uso de Terreno del Plan General se enmienda por la presente para que incorpore lo siguiente:

**A. Aprobación de Cambios a los Límites de Altura.** Ningún cambio al Plan General que tenga el propósito o el efecto de incrementar la altura de edificación permitida dentro de cualquier área por encima de los 84 pies entrará en vigencia hasta que fuera aprobado por un voto mayoritario simple de los electores en la Ciudad en la elección, excepto según se permita bajo la Actualización del Plan General de Chula Vista aprobado el 13 de diciembre de 2005 o la presente promulgación. Esta limitación aplicará a todo cambio en el Plan General aprobado como un cambio al plan general, plan específico o mediante acción similar.

No se requerirá aprobación de los electores para ningún cambio al Plan General que afecte el Área del Frente Costero, según fuera identificado en el Elemento del Uso de Terreno del Plan General de Chula Vista y fuera enmendado y adoptado en 1989, ni en ninguna área al oeste de la Interestatal 5.

**B. Protección de la Vecindad de la Tercera Avenida.** Ninguna edificación que sea parte de cualquier urbanización en la Vecindad de la Tercera Avenida, cuyo frente dé a la Tercera Avenida entre la Calle E y la Calle G, excederá de 45 pies de altura, independientemente de cualquier otra disposición del Plan General de Chula Vista.

**C. Altura de la Edificación.** Para los fines de los párrafos A y B, la altura de la edificación se calculará desde el nivel promedio de contacto con el suelo del edificio hasta el punto máximo de altura de la edificación, incluyendo accesorios del techo.

Estas disposiciones no aplicarán para las enmiendas que sean necesarias para cumplir con la ley estatal o federal.

# ORDENANZA PROPUESTA (Continuación)

## **Sección 3. Implementación**

A. A la fecha efectiva de esta ordenanza, todas las disposiciones de esta iniciativa se insertarán en el Plan General como una enmienda al mismo, con la excepción de que si las cuatro enmiendas permitidas por la ley Estatal para el año calendario en que fue aprobado ya hubieran sido utilizadas para ese año antes de la fecha efectiva de esta iniciativa, esta enmienda al Plan General se insertará primero en el Plan General el 1 de enero del año siguiente.

B. Cualquier disposición de la ley de la Ciudad, incluyendo zonificación u otra regulación de urbanización, inconsistente con la enmienda insertada por medio de esta iniciativa será no exigible en virtud de su inconsistencia, de acuerdo con las leyes del Estado de California. Asimismo, independientemente de toda ordenanza, política o regulación contraria de la Ciudad, las disposiciones de esta iniciativa se aplicarán a todo proyecto que no haya comenzado una construcción física sustancial o que no haya construido mejoras sustanciales y haya incurrido en responsabilidades sustanciales confiando de buena fe en un permiso válido emitido por la Ciudad de Chula Vista para completar la construcción de una edificación de acuerdo con los términos de dicho permiso al momento en que fuera publicado el Aviso de Intención de Circulación de esta petición o el 30 de junio de 2007, lo que suceda más tarde.

C. Para asegurar que el Plan General de Chula Vista continúe siendo un documento de planificación significativo e integrado, las disposiciones del Plan General adoptadas por la iniciativa prevalecerán sobre cualquier disposición conflictiva del Plan General, según se haya aprobado en o antes del 13 de diciembre de 2005.

D. En caso de que el Concejo de la Ciudad apruebe un cambio, enmienda u otra decisión sobre el uso de terreno que debe, por los términos de esta iniciativa, ser aprobado por los electores de la Ciudad de Chula Vista para ser efectivo, el Concejo de la Ciudad establecerá el asunto para el voto público.

E. El Concejo de la Ciudad convocará a cualquier elección requerida por esta iniciativa para la próxima elección municipal general disponible o podría, a su discreción, establecer una elección especial.

## **Sección 4. Interpretación**

Nada de esta iniciativa deberá interpretarse como que hace ilegal el uso legal que se hace en la actualidad de cualquier propiedad. Nada de esta iniciativa será interpretado para que se requiera de una mayoría simple de votos para la adopción de esta iniciativa o para la aprobación de cualquier iniciativa de ley futura que requiera esta iniciativa. Nada de esta iniciativa será interpretado para que interfiera con los derechos de obtener bonos de densidad bajo las leyes de vivienda asequible o para limitar los derechos o facultades bajo las leyes de vivienda asequible.

## **Sección 5. Divisibilidad**

Las disposiciones de esta medida de iniciativa no serán aplicables en la medida en que contravengan las leyes estatales o federales. Si un tribunal declara que alguna palabra, oración, párrafo, subpárrafo, sección o porción de esta iniciativa es inválido, las palabras, oraciones, párrafos, subpárrafos, secciones y porciones restantes seguirán siendo válidos y aplicables.

## **Sección 6. Enmienda o Derogación**

Esta iniciativa puede ser enmendada o derogada sólo por los electores en una elección de la Ciudad.

## **Sección 7. Fecha Efectiva**

Conforme a la sección 9217 del Código Electoral Municipal del Estado de California, si la mayoría de los electores que voten por una ordenanza propuesta, votan a su favor, la misma será una ordenanza válida y obligatoria de la ciudad. La ordenanza deberá considerarse como adoptada en la fecha en que el cuerpo legislativo declare el voto y entrará en efecto 10 días después de esa fecha.